

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Nordwestlich der Maulbronner Straße, 2. Änderung und Erweiterung“

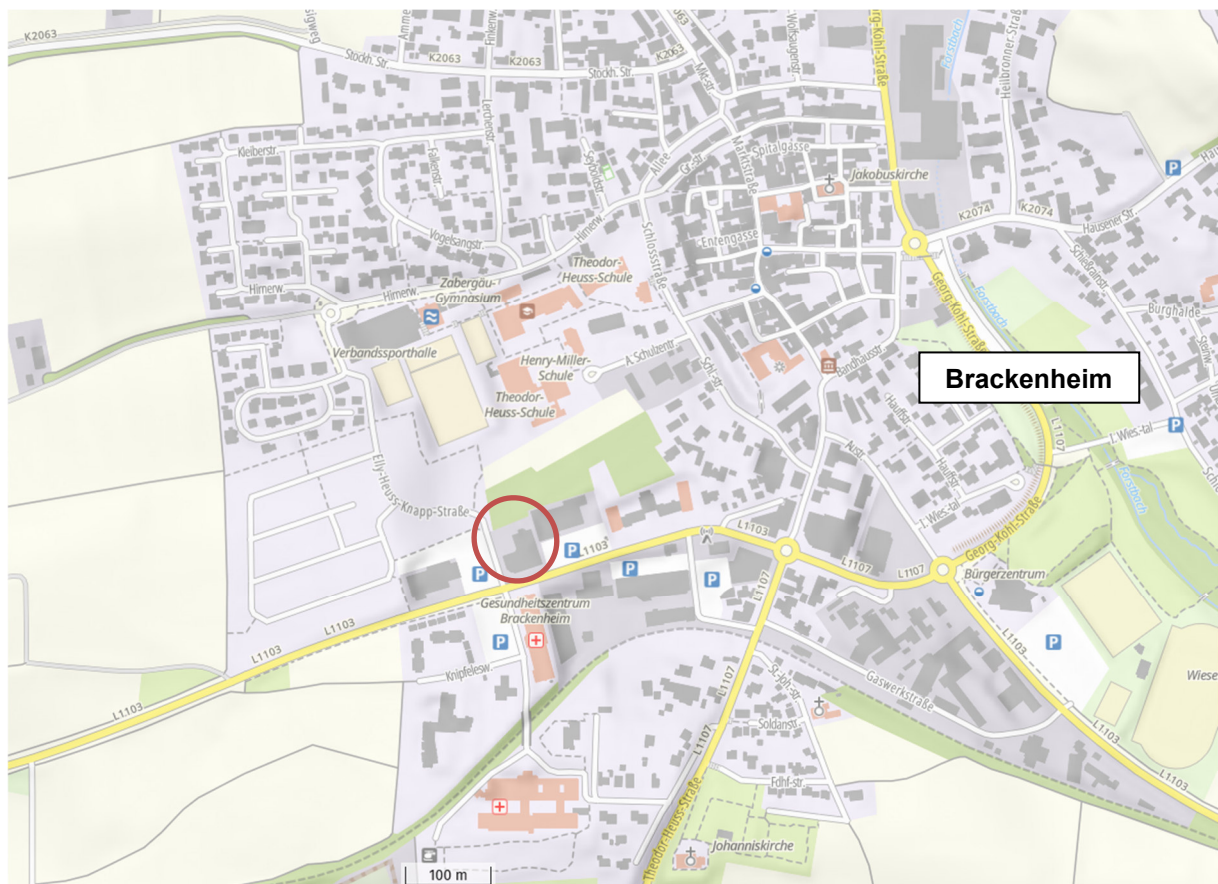
Begründung

VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bereich des westlichen Stadtrands von Brackenheim, unmittelbar an der Kreuzung von L1103/Maulbronner Straße und Elly-Heuss-Knapp-Straße (vgl. nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke Nr. 1904 (teilweise), 1905/2 (teilweise), 1906 (teilweise), 1906/2, 1912/1, 6934 (Elly-Heuss-Knapp-Straße, teilweise), 6942 (teilweise).



© Geoportal Baden-Württemberg

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der seit Jahrzehnten am Standort vorhandene Baufachmarkt beabsichtigt eine Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen Anbau in nördliche Richtung. Der Anbau soll durch eine vergrößerte Verkaufsfläche, Büro- und Lagerräume genutzt werden. Gleichzeitig wird das Betriebsgelände an der Nordseite vergrößert, um hier die wegfallenden Stellplätze zu ersetzen und die Zufahrt für die Kunden und für die Anlieferung zu verbessern. Die Erweiterung wird auch dadurch möglich, weil im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Am Schulzentrum III“ die Elly-Heuss-Knapp-Straße entsteht, was zu einer Auflösung der bisherigen Sackgasse (Flst.Nr. 1908/1) führt.

Nach erfolgter Abstimmung der raumordnerischen Belange mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken soll die Erweiterung und Modernisierung des Standorts ermöglicht werden. Der Standort liegt noch innerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und stellt einen wichtigen Baustein in der Versorgungsinfrastruktur Brackenhems dar.

Um die Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebs, sowohl hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche als auch der baulichen Erweiterung nach Norden zu ermöglichen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

3. Topografie, momentane Nutzung

Das südliche Plangebiet ist durch den Baufachmarkt und dessen Parkplatz bebaut, es liegt ca. auf einer Höhe von 211,5 m ü. NHN. Im nördlichen Anschluss an die Stellplatzanlage fällt das Gelände um ca. 6,5 m ab, hier sind Grünland und einige Bäume vorhanden. Unmittelbar nordwestlich angrenzend entsteht zur Zeit das Baugebiet „Am Schulzentrum III“, durch das u.a. die Elly-Heuss-Knapp-Straße entstehen wird.

4. Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche und innerhalb des abgegrenzten Vorranggebiets für zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken). Eine Vorabstimmung mit dem Regionalverband hat ergeben, dass die geplante Erweiterung voraussichtlich unproblematisch ist und demzufolge eine gesonderte Einzelhandelsbegutachtung nicht erforderlich ist. Dies ist darin begründet, dass die Erweiterung sich fast ausschließlich im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bewegt. Der Markt hat im Endausbauzustand immer noch eine für einen Baumarkt deutlich unterdurchschnittliche Größe und das Einzelhandelskonzept der Stadt Brackenheim sieht in dem Sortimentsbereich noch ausdrücklich Luft. Außerdem liegt der Markt im Randbereich eines Vorranggebiets für großflächigen Einzelhandel.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim/Cleebronn überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil ist als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, soweit es erforderlich ist.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der bauliche Bestand durch den Bebauungsplan „Nordwestlich der Maulbronner Straße, 1. Änderung“ vom 04.08.1995 überplant, der hier ein Sondergebiet für Einzelhandel, mit bestimmten Sortimenten und eine Verkaufsflächenobergrenze von 1000 m², festsetzt.

Der nördliche Bereich ist unbeplant, er ist aber aufgrund seiner Lage mit den umliegend überplanten Flächen als sog. „Außenbereichsinsel“ einzustufen. Diese Einschätzung ist spätestens vor dem Hintergrund der 2025 begonnenen Erschließung für das unmittelbar nordwestlich angrenzende Baugebiet „Am Schulzentrum III“ folgerichtig. Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist das Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Grund hierfür ist seine Lage, die durch die umgebende Bebauung und die geringe Entfernung zum Stadtkern geprägt ist (vgl. Urteil des OVG Rheinland-Pfalz v. 24.10.2010, 1 C 10852/09). Diese Einschätzung führt zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (vgl. auch Kap. 9).

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Baufachmarkts zu schaffen, sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch der Baulichkeiten und der Stellplatzanlage.

Zur Steuerung des Vorhabens wird ein Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Die zugehörige Regelung ist am Vorgänger-Bebauungsplan orientiert und setzt sowohl die zulässigen Haupt- und Randsortimente, als auch die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen fest.

Um eine hohe Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen wird im gesamten Plangebiet die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Vorgabe entspricht auch der Regelung im bisher geltenden Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, die nach den Erfordernissen der geplanten Bebauung bemessen ist. Die Gebäudehöhe wird über einen höchsten Gebäudepunkt (HGP) in Normalhöhennull eindeutig definiert. Die Höhenlage baulicher Anlagen bestimmt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die hier auf Höhe der Verkaufsebene, mit gewissem Spielraum für die Ausführungsplanung, festgelegt ist.

Entlang des nördlichen Gebietsrands ist aufgrund des Höhenunterschieds eine Böschung erforderlich. Diese Flächen sind als private Grünfläche festgesetzt, für die entsprechende Pflanz- und Pflegevorgaben gelten. In dieser Fläche sind Einzelbäume (PZ/E) zu pflanzen, die teilweise als Ersatz für in diesem Bereich wegfallende Bäume dienen. Die Eingrünung schirmt die Bebauung in diesem Bereich zu den nördlich angrenzenden Nutzungen (Schule, Wohngebiet) ab.

Zur Reduzierung von Abflussspitzen beim Niederschlagswasser sind die Flach- und Pultdächer der Hauptgebäude mit extensiv begrüntem Flachdach zu errichten, was in den planungsrechtlichen Minimierungsmaßnahmen verankert wird.

In den örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie für Einfriedungen und Stützmauern aufgenommen. Es sind Abstände einzuhalten, wenn diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden sollen.

Der Bebauungsplan bildet so den Rahmen für die Erweiterung des vorhandenen Betriebs, verbunden mit einer Optimierung der Parkierung und Anlieferung.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / ökologisch wirksame Maßnahmen

Offene Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen und durch Baumpflanzungen zu unterteilen. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenzen ergeben sich positive Auswirkungen auf das Mikroklima und es entstehen Lebensräume für Kleinlebewesen, insbesondere für Vögel. Diese Bäume gliedern zudem die Ansicht der Gebäude von den umliegenden Straßen her. Ebenfalls positiv auf das städtische Mikroklima wirkt die verpflichtende Dachbegrünung, die vor allem die Aufheizung von Flächen vermindert und die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigt.

Die zur Außenbereichsinsel zeigende Seite wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche eingegrünt. Die dort geplante Böschung ist als extensiv gepflegte Wiese anzulegen, fünf Einzelbäume sorgen für einen Ersatz der in diesem Bereich wegfallenden Bäume.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt wie bisher über die westlich verlaufende Erschließungsstraße, die im Zuge der Umsetzung des Baugebiets „Am Schulzentrum III“ im weiteren Verlauf als Elly-Heuss-Knapp-Straße ausgebaut wird. Im Zuge der Auflösung der bisherigen Sackgasse kann auch die Zufahrt für Kunden und Anlieferung neu angeordnet werden. Die Bereiche für die Zu- und Ausfahrt sind festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung ist wie bisher durch Anschluss an die bestehende örtliche Infrastruktur sichergestellt. Kapazitätsprobleme in den Bestandsanlagen sind nicht zu erwarten, insbesondere weil sich durch die verpflichtende Dachbegrünung eine Pufferung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ergibt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca.	52,9 Ar
- Baufläche Sondergebiet	ca.	48,2 Ar
- private Grünfläche	ca.	4,7 Ar

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz / Starkregen

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Überplanung einer sog. Außenbereichsinsel handelt. Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist das Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Grund hierfür ist seine Lage, die durch die umgebende Bebauung und die geringe Entfernung zum Stadtkern geprägt ist (vgl. Urteil des OVG Rheinland-Pfalz v. 24.10.2010, 1 C 10852/09).

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Verfahren wird ungeachtet der Möglichkeit nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB zweistufig angelegt, um der Öffentlichkeit und den Fachbehörden bereits frühzeitig die Gelegenheit zu geben, sich in das Verfahren einzubringen.

Artenschutz

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung für verschiedene Arten erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind bestimmte Maßnahmen erforderlich, die nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Starkregen

Das Starkregenrisiko wurde für das gesamte Stadtgebiet Brackenheim untersucht, die Ergebnisse sind zusammen mit weiterführenden Informationen im Internet abrufbar. Im vorliegenden Plangebiet zeigen sich dabei auch bei extremen Ereignissen keine Fließwege. An einer lokal begrenzten Stelle ergibt sich jedoch eine kleinräumige Überflutung, weil sich Niederschlagswasser in einer Vertiefung des Geländes ansammeln kann. Hier sind bauseitig Maßnahmen zum Eigenschutz zu treffen (bauliche Eigenvorsorge). Da keine Fließwege erkennbar sind, besteht bei Starkregen keine Betroffenheit von Unter- oder Oberliegern.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.07.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen zur Begründung:

Artenschutzfachliche Prüfung

bearbeitet durch:

roosplan

Freiraum • Stadt • Landschaft

Adenauerplatz 4

71522 Backnang